

## Verwaltungsrechtlicher Vertrag

zwischen

der Gemeinde Boppelsen, vertreten durch den Gemeinderat, dieser durch den Gemeindepräsidenten und die Gemeindegeschreiberin (nachstehend Gemeinde genannt)

und

Mäder Kräuter AG, Buchserstrasse 2, 8113 Boppelsen

betreffend Denkmalschutz, Gebäude Otelfingerstrasse 4, Vers.-Nr. 46 auf Kat.-Nr. 361

---

### Vorbemerkungen

#### I. Schutzobjekt / Unterschutzstellung

Das Gebäude Otelfingerstrasse 4, Vers.-Nr. 46, auf dem Grundstück Kat.-Nr. 361, in 8113 Boppelsen, ist in dem unter Ziffer V aufgeführten Umfang Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG und wird dementsprechend gemäss § 205 lit. d PBG unter Schutz gestellt.

Grundlagen dazu bilden das Inventar der schutzwürdigen Bauten von 1987 sowie das Gutachten zum Schutzzumfang von Dr. Daniel Schulz vom 31.07.2022, welches die Schutzwürdigkeit des Gebäudes feststellt und die schützenswerten Teile bezeichnet.

#### II. Verpflichtung der Eigentümerschaft

Die Eigentümerschaft verpflichtet sich, das Gebäude Vers.-Nr. 46 und die geschützten Bauteile gemäss der nachstehenden Ziffer V «Geschützte Teile des Gebäudes» in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde dauernd und ungeschmälert zu erhalten sowie Umbauten, Anbauten, Renovationen und Instandstellungsarbeiten jeweils nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten vorzunehmen.

## **Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung**

### III. Eintrag im Grundbuch

Innert 30 Tagen ab Eintritt der Rechtskraft dieses Schutzvertrages ist im Grundbuch folgende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung zugunsten der Gemeinde Boppelsen und zulasten des Grundstückes Kat.-Nr. 361 anzumerken und der Gemeinde darüber ein schriftliches Zeugnis zukommen zu lassen:

#### *Veränderungsverbot*

*„Das Gebäude Vers.-Nr. 46 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 361 ist gemäss Beschluss des Gemeinderats Boppelsen vom 06.12.2022 ein Schutzobjekt im Sinne von § 203, Absatz 1, lit. c PBG und ist unter Schutz gestellt. Am Gebäude Vers.-Nr. 46, bzw. an den unter dem Abschnitt «Geschützte Teile des Gebäudes» des dem Gemeinderatsbeschluss zugrundeliegenden verwaltungsrechtlichen Vertrags aufgeführten Teilen dürfen ohne Zustimmung der Gemeinde Boppelsen keine Veränderungen vorgenommen werden. Unterhalts- und Sanierungsarbeiten sind nach denkmalpflegerischen Kriterien auszuführen.“*

## **Schutzumfang**

### IV. Massgabe

Massgebend für den Schutzumfang ist der Ist-Zustand des Gebäudes, Stand am 06.12.2022 gemäss Feststellung im Denkmalschutzgutachten vom 31.07.2022.

### V. Geschützte Teile des Gebäudes

In folgenden wird beschrieben, welche Teile des Gebäudes geschützt sind und wie mit diesen geschützten Teilen umzugehen ist.

1. Das äussere Erscheinungsbild aller Fassaden des Vielzweckbauernhauses mit Haus- und Ökonomieteil ist vollumfänglich zu erhalten, ausgenommen des nordseitigen Quergiebelanbaus.
2. Die Fassaden sind wie nachfolgend aufgeführt zu schützen:
  - a. Am Hausteil sind die Süd-, Ost- und Nordfassade samt dem Fachwerk, der Gefache und der historischen Gefachefüllungen zu erhalten.
  - b. Die alten Teile der Brettverschalung mit Sägezahnzier des Heuraums sind zu erhalten, sofern diese vom Zustand her noch verwendbar sind.
  - c. Die steinerne Westgiebelwand muss steinsichtig samt den alten Fenstergewänden erhalten werden.

- d. Im nordseitigen Erdgeschoss der Ökonomie muss die bauzeitliche geziegelte Rückwand erhalten bleiben sowie die Innenwand zwischen Remise und Stall.
  - e. Einzelne Durchbrüche und neue Öffnungen für Fenster sind zulässig.
3. Der Dachstuhl ist zimmermannsmässig zu sanieren, die noch vorhanden älteren Hölzer sind zu erhalten.
  4. Dachflächenfenster sind vertieft, mit den Ziegeln bündig und ohne aussenliegende Rollos zulässig.
  5. Im Inneren des Hausteils sind der Grundriss und die Tragkonstruktion (Böden, Decken und Wände) zu erhalten. Noch vorhandene bauzeitliche Ausstattungselemente sind geschützt: Historische Türen, Täfer, Kachelöfen, Treppen, Bodenbeläge.
  6. Bei einer künftigen Sanierung des Hausteils muss das originale Fachwerk, jetzt unter den vorgeblendeten Brettern verborgen, untersucht werden. Bei einer Erneuerung der Fenster müssen denkmalgerechte Sprossenfenster eingebaut werden.

#### VI. Umnutzung des Ökonomieteils

Die Umnutzung der Ökonomie zu Wohnzwecken ist zulässig.

#### VII. Nutzung unbebauter Fläche

Die Realisierung eines Anbaus (Ersatz des nordseitigen Quergiebels) mit Umgebungsgestaltung ist zulässig.

### **Weitere Bestimmungen**

#### VIII. Gebühren des Grundbuchamtes

Die Kosten des Grundbuchamtes werden je hälftig von Eigentümerschaft und Gemeinde übernommen.

#### IX. Einhaltung von baurechtlichen Bestimmungen

Dieser Vertrag entbindet nicht von der Pflicht, die baurechtlichen Bestimmungen einzuhalten. Die ordnungsgemässe Ausführung allfälliger Bau- und Renovationsarbeiten ist mit dem kunst- und kulturhistorischen Charakter des Schutzobjektes zu vereinbaren und von der Eigentümerschaft zu gewährleisten.

X. Weitere Pflichten der Eigentümerschaft

1. Das Schutzobjekt ist ordnungsgemäss zu unterhalten. Die geschützten Teile sind im Original zu erhalten und dürfen weder durch Änderungen noch durch Unterhaltsarbeiten in ihrem kunst- und kulturhistorischen Charakter beeinträchtigt werden.
2. Arbeiten an den geschützten Teilen sind in engem Kontakt mit der Gemeinde und nach deren Anordnungen durchzuführen. Während der ganzen Dauer von solchen Arbeiten sind die geschützten Teile durch geeignete Massnahmen wirksam zu sichern und vor Beschädigungen zu schützen.
3. Die Ausführung sämtlicher geplanter Ausbesserungen, Sanierungen und Umbauten, Anordnungen und Lösungen sowie die Wahl sämtlicher Materialien und Farben, sind mit den zuständigen Instanzen der Gemeinde Boppelsen frühzeitig abzusprechen und bewilligen zu lassen.
4. Die Eigentümerschaft hat sicherzustellen, dass die mit dem Schutzobjekt beschäftigten Personen und Unternehmen von den Auflagen dieses Vertrages Kenntnis haben und diese auch einhalten.
5. Bei einer Veräusserung des Schutzobjektes überbindet die Eigentümerschaft die ihr aus diesem Vertrag erwachsenden Verbindlichkeiten der Käuferschaft, und zwar so, dass diese und jede nachfolgende Käuferschaft eine Weiterüberbindungspflicht trifft.

**Mäder Kräuter AG**

Boppelsen, 08.11.2022

Mäder Kräuter AG  
Buchserstrasse 2  
8113 Boppelsen  
Tel. 043 411 70 70  
Fax 043 411 70 77



Ueli Mäder  
Inhaber und Geschäftsführer

**Politische Gemeinde Boppelsen**

Boppelsen, 8.12.2022



Thomas Weber  
Gemeindepräsident



Michaela Egloff  
Gemeindeschreiberin